



## Acoso N° 17

El acoso por parte de un propietario es un curso de conducta que obliga a un inquilino a irse de su departamento o a renunciar a los derechos otorgados por la Ley de estabilización de alquileres o Ley de control de alquileres. Un propietario, o cualquiera que actúe en nombre del propietario, no debe interferir con la privacidad, comodidad o tranquilidad del departamento del inquilino. La interferencia incluye reducir los servicios o interferir en procedimientos judiciales infundados. The Rent Code Amendments of 2014 (RCA 2014) (Las modificaciones del Código de Alquileres de 2014) ampliaron dicho curso de conducta para incluir la presentación de documentos falsos o realizar declaraciones falsas a DHCR.

El acoso es una seria violación de los derechos del inquilino. La División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR, por sus siglas en inglés) estableció la Unidad de Ejecución específicamente para manejar los casos de acoso. La Unidad está compuesta por abogados que se especializan en esta área de leyes de alquiler. Ellos responden a todas las quejas sobre acoso realizadas dentro del Estado de Nueva York con relación a viviendas con alquiler regulado.

Luego de recibir un formulario de quejas correctamente completado, RA-60H "Declaración de queja(s) del inquilino - Acoso", se revisa la queja para determinar un curso apropiado de acción. El proceso de revisión podría determinar que el inquilino en realidad necesita presentar una queja diferente tal como no renovar un contrato de alquiler o una queja sobre una reducción en el servicio en lugar de una queja sobre acoso. De ser así, la agencia le proporcionará el formulario necesario al inquilino. Si la queja alega hechos que podrían constituir acoso, se abre el caso y se asigna a un abogado en la Unidad de Ejecución. Se entregará una copia de la queja al propietario y el abogado de la Unidad de Ejecución programará una conferencia para el inquilino y el propietario. El motivo de la conferencia es investigar la queja sobre acoso del inquilino e intentar resolver las cuestiones pendientes.

La conferencia podría resultar en acuerdos, normativas de la agencia o cualquier otra acción que sea necesaria y apropiada bajo la circunstancia incluida la supervisión permanente del caso para asegurar que el comportamiento de acoso haya cesado o que se hayan completado los arreglos.

Si un propietario sigue llevando a cabo comportamientos indebidos o un curso de conducta o no sigue las normativas de la agencia, la Unidad de Ejecución comenzará una audiencia formal ante un juez administrativo de la DHCR que busca sanciones en contra del propietario. Una audiencia formal se realiza en una oficina de la DHCR y requiere que el inquilino y el propietario comparezcan personalmente para declarar. En muchas instancias, esto puede requerir varios días de asistencia.

Los propietarios declarados culpables de acoso al inquilino están sujetos a una sanción mínima de \$3,000 por una primera infracción, y hasta \$11,000 por cada delito posterior o conducta dirigida a más de un inquilino. Además, la DHCR no permitirá aumentos en el alquiler una vez que haya una detección de acoso. Esta restricción permanece hasta que la DHCR emita una orden que excluya la detección de acoso.

Si usted cree que es víctima de acoso, puede obtener un “*Declaración de queja(s) del inquilino - Acoso*” (Formulario RA-60H de la DHCR), en la oficina de alquileres de su distrito o condado o escribir a:

Unidad de Ejecución de DHCR  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street  
Jamaica, NY 11433

*Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.*

**Queens**

92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433

**Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
New York, NY 10004

**Brooklyn**

55 Hanson Place  
6th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Bronx**

1 Fordham Plaza  
4th Floor  
Bronx, NY 10458

**Upper Manhattan**

163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027

**Westchester County**

75 South Broadway  
3rd Floor  
White Plains, NY 10601